

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 189-NEU

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	ja	26.10.2015			

Zukunft des Pestalozzihauses

I. Beschlussantrag

1. Das Pestalozzihaus samt Saal wird 2016/2017 interimswise als Ausweichquartier für die Förderschule während der Sanierung des Pflugschulgebäudes genutzt.
2. Zum Ende dieser Interimsnutzung wird über die weitere Zukunft des Pestalozzihauses entschieden.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Im Neubau des Heinz H. Engler-Forums (HHEF) wurden Ersatzräume für die von der Bruno-Frey-Musikschule (BFM) im Pestalozzihaus (PH) belegten Räume geschaffen. Bereits bei der Erstellung des Raumprogramms für das HHEF wurde seinerzeit die Aufgabe des PH formuliert (DS 184/2009-1).

Während der Sanierung des Pflugschulgebäudes 2016/2017 werden Ausweichräume benötigt, die möglichst nicht in teuren Containerlösungen geschaffen werden sollen, sondern in vorhandenen zur Verfügung stehenden Räumen. Neben dem PH ist dies auch die ehemalige Gaststätte Mond, die zuletzt das Hochbauamt während der Sanierung des Spitalgebäudes beherbergte.

Die Sanierung des PH zu einer weiteren Nutzung ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, wie eine Machbarkeitsstudie ergeben hat.

Das Ende des 19. Jh. erbaute Haus wurde in den 30er Jahren durch einen Umbau verunstaltet. Damit besteht baugeschichtlich und denkmalpflegerisch kein Interesse an der Erhaltung.

Während der Interimsnutzung durch die Pflugschule soll sich klären, ob es zusätzlich zur Aula des HHEF den Bedarf für einen Vorspiel- bzw. Konzertsaal gibt. Alternativ zum PH-Saal könnte dieser mögliche Bedarf durch einen Saalanbau an die BFM am Bismarckring gedeckt werden.

Nach Klärung dieser Fragen ist über die Zukunft des PH zu entscheiden.

2) Ausgangssituation: Räume für die BFM wurden im HHEF geschaffen

Im Hinblick auf den maroden Zustand des PH und eine sich verändernde Schullandschaft mit immer mehr Ganztagesangeboten wurden im Ganztageszentrum, dem Heinz H. Engler-Forum, Musikübungsräume geschaffen, die einerseits Ersatz für die von der Bruno-Frey-Musikschule genutzten Räume im Pestalozzihaus darstellen, andererseits auch für Klassenmusizieren an der Dollinger-Realschule genutzt werden. Der Vorteil liegt zum einen in dieser Doppelnutzung, zum anderen kann Einzelunterricht der Musikschule dort angeboten werden, wo sich die Schüler zunehmend den Tag über aufhalten, an der Schul- und Sportmeile, ohne den Weg zur BFM an die Wielandstraße zurücklegen zu müssen.

Bei der Planung des HHEF wurde das Raumprogramm so konzipiert, dass alle von der BFM im PH genutzten Räume im HHEF ersetzt wurden und auch die Verwaltung der BFM, die in das Hauptgebäude am Bismarckring umziehen soll, bei dieser Raumrochade berücksichtigt wurde, indem die im Hauptgebäude dadurch wegfallenden Übungsräume im HHEF zusätzlich bereitgestellt wurden. 2016 werden im Gebäude der BFM am Bismarckring die Verwaltungsräume mit Gesamtkosten i. H. von 135.000,-- € hergestellt.

Seit Bezug des HHEF im Herbst 2013 waren BFM und Dollinger-Realschule in der komfortablen Situation, das PH, nebst den Verwaltungsräumen insbesondere den dortigen Saal, zusätzlich zu den neu errichteten Räumen im HHEF nutzen zu können. Bei Belegung der Aula im HHEF durch den Hauptnutzer Dollinger-Realschule stand bisher immer noch der PH-Saal zur Verfügung, intensive Absprachen waren nicht notwendig. Dieses zusätzliche Angebot wird nun mit der notwendigen Interimsnutzung des PH durch die Pflugschule entfallen. Damit treten nun die seinerzeitigen Absprachen über die Belegung des HHEF, insbesondere der Aula und der Mehrzweckräume, in Kraft. Das Zusammenspiel BFM und Dollinger-Realschule wird vom ABBS verbindlich geregelt. Für die BFM bedeutet das, dass der Status quo bezogen auf das Raumangebot vor 2013 erhalten ist. Für die Dollinger-Realschule bedeutet es den Zugewinn des Ganztageszentrums (HHEF) gegenüber dem alten Realschulbau.

Bei der Belegung der Aula im HHEF durch BFM und Dollinger-Realschule wurde von der Tatsache ausgegangen, dass weder die Schule im alten Gebäude die Aula in Vollzeit belegt hat, noch die BFM den PH-Saal. Eine Nutzung durch beide Einrichtungen mit einem Belegungsplan ermöglicht mit gewissen Absprachen alle erforderlichen Nutzungen.

Zur Optimierung der Akustik können in der Aula des HHEF bei Bedarf noch Schallreflektoren im Bereich der Bühne angebracht werden.

Die BFM erhält zudem die Option, in zumutbarer Entfernung (Pflugschule, Gymnasien) Räume zu belegen. Dies wurde vom Gebäudemanagement bereits organisiert.

3) Interimsnutzung für die Pflugschule

2016 bis Anfang 2018 erfolgt die Innensanierung der Pflugschule in zwei Bauabschnitten (siehe sep. Vorlage). Um einen Landeszuschuss für die Sanierung zu erhalten, kann diese Sanierung nicht weiter verschoben werden, sie muss im Sommer 2018 abgeschlossen sein.

Zur Durchführung dieser Sanierung werden Ersatzräume für die Förderschule benötigt. Eine Containerlösung würde samt notwendiger Erschließung etwa 550.000,-- € kosten, die Nutzung sowieso vorhandener städtischer Räume in der ehemaligen Gaststätte Mond und im PH samt Saal ca. 125.000,-- für die Anpassung der Räume für die schulische Nutzung (insbesondere Abtrennung des PH-Saals in vier Unterrichtsräume, Einbau einer Brandmeldeanlage).

Bei dieser Kostendifferenz von über 400.000,-- € kann nur die Interimsnutzung des PH und der ehemaligen Gaststätte "Mond" vorgeschlagen werden, nicht das Aufstellen von Containern für die Pflugschule.

4) Bauhistorische Einordnung des PH

Das PH wurde 1898 vom königlichen Hoffotografen Karl Baumann als Atelier- und Wohnhaus erbaut. In den drei Etagen EG, OG und DG gab es jeweils Wohnungen, in einem Anbau, kleiner als der spätere Saalanbau, das Atelier. Baumann errichtete eine schmucke Villa in Stil der Jahrhundertwende, mit Ecktürmchen und hervortretendem Erker mit Schmuckgiebel.

Seine heutige Gestalt erhielt das PH durch einen Umbau 1938 zur Unterbringung der NSDAP-Kreisleitung. Das Gebäude wurde seiner Schmuckelemente beraubt, das Dach wurde komplett erneuert, Gaupen und Wiederkehr mit ihrem Schmuckgiebel entfernt, das Ecktürmchen wurde abgerissen. Der Atelieranbau samt Vorgarten wurde ersetzt durch den wesentlich größeren Versammlungssaal. Der heute bestehende Eingangsbereich wurde angebaut.

Architektonisch wurde die ehemals schmucke Villa dadurch verunstaltet.

Später wurde das Gebäude durch die Jugendmusikschule genutzt, im Erdgeschoss ist derzeit noch die Verwaltung untergebracht, im OG und DG waren bis vor zwei Jahren Musikübungsräume.

5) Mögliche Nutzungsalternativen und deren Kosten

Das Gebäude wird nach der Interimsunterbringung der Förderschule ab 2018 für städtische Nutzungen nicht mehr benötigt. Es ist abgenutzt, weist Schäden auf und ist generalanierungsbedürftig. Bereits die Nutzung mit Musikübungsräumen hatte eher provisorischen Charakter, da die ursprüngliche Konzeption als Wohnhaus andere Nutzungen nur mit Kompromissen zulässt: Mangelhafte Erschließung, mangelhafter Brandschutz, teilweise ungünstige Raumzuschnitte.

Daher schlägt die Verwaltung bereits seit der Planung des Raumprogramms für das HHEF den Abbruch des PH vor (DS 184/2009-1). Die Fläche soll vorläufig als Grünfläche gestaltet werden und dient als Reservefläche für evtl. zukünftige öffentliche Nutzungen, da die Stadt in diesem Bereich mit BFM, Pflugschule und Mond bis hin zum kath. Friedhof eine größere zusammenhängende Fläche besitzt, die künftige Entwicklungen möglich macht.

Es wurde jedoch geprüft, ob es wirtschaftlich sein kann, das PH ggf. interimweise für andere Nutzungen zu sanieren und zu erhalten. Infrage kommen nach Meinung der Verwaltung allenfalls Wohn- oder Büronutzungen.

Drees und Sommer hat im Auftrag des Hochbauamts eine Machbarkeitsstudie für eine solche Überlegung erstellt mit folgendem Ergebnis:

5.1. Sanierung PH für Büro- und Wohnnutzung unter Erhalt des Saals

Kostenprognose 1.014.000,-- €

5.2. Erhalt des Saals, Abbruch Villa, Neubau eines Entreegebäudes mit Foyer, Sanitärbereich, Garderobe und Teeküche

Kostenprognose 500.000,-- €

5.3. Sanierung Hauptgebäude PH für Büro- und Wohnnutzung, Abbruch des Saals

Kostenprognose 965.000,-- €

5.4. Gegenrechnung: Abbruch PH samt Saal und Neubau eines vergleichbaren Büro- oder Wohngebäudes

Kostenprognose 1.174.000,-- € (Büronutzung) bzw. 1.134.000,-- € (Wohnnutzung)

Bei diesen Relationen ist eine Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll. Ein vergleichbarer Neubau wäre nur unwesentlich teurer und könnte nutzungsoptimiert mit zeitgemäßen bau- und haustechnischen Standards errichtet werden.

Falls als Ergebnis der Erfahrungen und Diskussion der kommenden zwei Jahre ein weiterer Vorspiel- und Konzertsaal erforderlich werden sollte, käme als Alternative zum Erhalt des PH-Saals der Anbau eines Musiksaals an die BFM am Bismarckring infrage.

5.5. Neubau eines Vorspiel- und Konzertsaals als Anbau an die BFM am Bismarckring

Der Vorteil dieser Lösung läge erstens in der Mitnutzung vorhandener Infrastruktur der BFM wie Foyer, Toiletten, Teeküche und zweitens in der Möglichkeit, in einem Neubau die Notwendigkeiten der Raumakustik und des Schallschutzes berücksichtigen zu können, was beim Altbau nur sehr bedingt zw. aufwändig möglich ist.

6) Finanzierung

Die Finanzierung des Abbruchs des PH, einer irgendwie gearteten Sanierung oder eines Ersatzneubaus sind zu gegebener Zeit - ab 2018 - im HH-Plan einzustellen.

7) Erläuterung und Zusammenfassung der Beschlussempfehlungen

- Das PH wird von der BFM nicht mehr benötigt, da Ersatzräume im HHEF bereits bereitgestellt wurden.
- Die Interimsnutzung des PH durch die Förderschule während der Innensanierung der Pflugschule erspart über 400.000,-- € gegenüber einer Containerlösung.
- Das PH hat seit der Verunstaltung durch den Umbau in der 1930-er Jahren keinen architektonischen/baukulturellen Wert mehr.
- Eine Sanierung und Nutzung für weitere Zwecke ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Ein vergleichbarer Neubau kostet unwesentlich mehr als die Sanierung des PH. Insofern ist die Sanierung nicht rentierbar, da auch nach einer Sanierung die Struktur des Gebäudes nicht optimiert für heutige Büro- und Wohnnutzung und keine Barrierefreiheit gegeben wäre. Wenn es darum ginge, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen, wäre das an anderer Stelle in optimierter Form und wirtschaftlicher möglich.
- Eine Weiternutzung nur des Saals mit neuem Eingangsbauwerk wäre eine Ausweitung der städtischen Veranstaltungsflächen mit entsprechenden Investitions- und Folgekosten. Ferner hat der Saal zwar eine von manchen geschätzte Raumakustik, die Störungen von außen wegen mangelndem Schallschutz blieben jedoch auch künftig.
- Sollte sich während der Interimsnutzung durch die Pflugschule in den kommenden zwei Jahren herausstellen, dass der Bedarf für einen zusätzlichen Vorspiel- bzw. Konzertsaal vorhanden ist, kann dann entschieden werden, ob der PH-Saal mit seinen Unzulänglichkeiten weiter genutzt werden soll (sh. Variante 5.2.) oder ob dann der Anbau eines weiteren Saals an die BFM am Bismarckring die bessere Option darstellt und das PH samt Saal abgerissen wird (sh. Variante 5.5).

8) Weiteres Vorgehen

Das PH wird bei Zustimmung zu Beschlussantrag 1 ab 2016 als Interimsquartier für die Unterbringung der Förderschule genutzt.
Bis zum Ende dieser Interimsnutzung ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Kopf